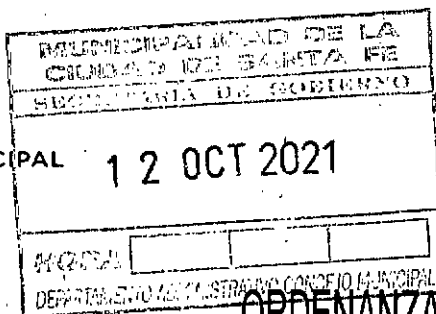




ORDENANZA N° 12783

TÍTULO V
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO
CAPÍTULO I
OBLIGACIONES DE CONSERVACIÓN

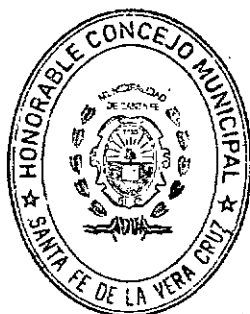
Art. 271º: Persona obligada. La persona que haya acreditado derecho a intervenir en un inmueble está obligada a conservar y mantener el terreno, el espacio público inmediato de la vereda, el inmueble, la obra y las instalaciones en óptimas condiciones de seguridad, higiene y salubridad, durabilidad y sustentabilidad e informar su estado.

Deberá cumplimentar las indicaciones de mantenimiento indicadas por los profesionales responsables en el Manual de Uso del Edificio.

Art. 272º: Conservación de terrenos. Se deberá realizar el mantenimiento de los terrenos, estén o no construidos, como por ejemplo:

- La limpieza del frente del edificio o tapial, los que deberán estar libres de leyendas de cualquier carácter, salvo las autorizadas de acuerdo a lo establecido en Código de Publicidad;
- La destrucción de las malezas y el corte de yuyos, tanto en la acera como en el interior del inmueble y/o terrenos baldíos;
- El desagüe de los charcos y aguas estancadas que se forman en el interior de los mismos;
- La desratización y desinsectación de los inmuebles en estado de abandono o aparente abandono y los terrenos baldíos;
- El relleno de los terrenos baldíos con material adecuado, de pozos en desuso, hundimientos, excavaciones o desniveles profundos o peligrosos. Queda prohibido el relleno de los mismos con basura domiciliaria.

Art. 273º: Conservación de edificios. Se deberán realizar las tareas de mantenimiento y conservación de cada parte del edificio, como por

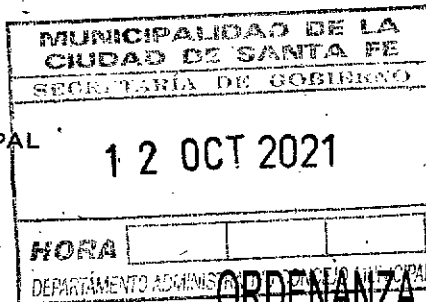


MATIAS MULLEN
SECRETARIO LEGISLATIVO

Honorable Concejo Municipal
2021 - Año del General Martín Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.

LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

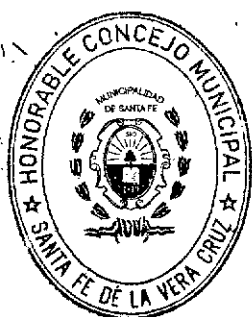


ORDENANZA N° 12783

ejemplo:

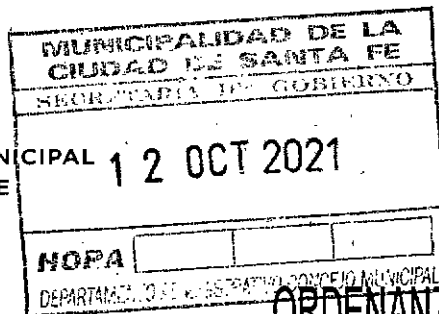
- a) El mantenimiento o reconstrucción de todos los elementos y/o materiales de terminación que componen las fachadas: balcones, barandas, soportes, ménsulas, ornamentos, carteles, revestimientos, vidrios, conductos, instalaciones, entre otros;
- b) Las tareas de apuntalamiento, reconstrucción o demolición que hagan falta para la seguridad de las estructuras edilicias;
- c) La conservación en correcto estado y funcionamiento de todas las instalaciones de servicio: agua, gas, cloacas, energía eléctrica;
- d) Todas las anomalías potenciales o efectivamente detectadas de la instalación, ya sea en los materiales y/o en las instalaciones deberán ser corregidas mediante su reemplazo o reparación, bajo responsabilidad y supervisión de profesionales matriculados. Se deberán realizar las verificaciones o reválidas periódicas de acuerdo las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación;
- e) La conservación de los medios mecánicos de elevación, que deberán disponer obligatoriamente de un servicio de mantenimiento y asistencia técnica para su atención por parte de un conservador, que debe estar inscripto en el registro que corresponda a efectos de conservación y mantenimiento. La persona propietaria es responsable de que se mantengan en perfecto estado de conservación y mantenimiento, así como de impedir su utilización cuando no ofrezcan las debidas garantías de seguridad para las personas y/o los bienes.

Todo edificio que cuente con instalaciones fijas contra incendio debe inscribirse en el registro que corresponda a efectos de su mantenimiento y realizar las reválidas de acuerdo a lo dispuesto en los procedimientos y especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación.



MATIAS MULLEN
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA N° 12783

CAPITULO II

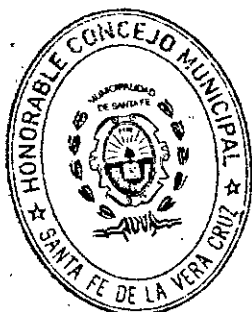
OBRAS EN MAL ESTADO O EN PELIGRO DE RUINA

Art. 274º: Obra en mal estado. Se considerará un edificio o estructura en peligro de ruina, si sus muros o partes resistentes están comprendidos en los siguientes casos:

- a) Cuando se haya desplomado en más de 1/3 del ancho de la base, o, aún aplomado, se demuestre que su resistencia admisible haya sido superada;
- b) Cuando presente grietas que sean peligrosas;
- c) Cuando las fundaciones estén descubiertas y a un nivel más alto que la vereda, aunque las paredes que graviten sobre ellas no estén desplomadas;
- d) Cuando las vigas o soleras que soportan cualquier clase de peso hayan flexionado;
- e) Cualquier deficiencia no establecida en la presente norma y que constituya peligro.

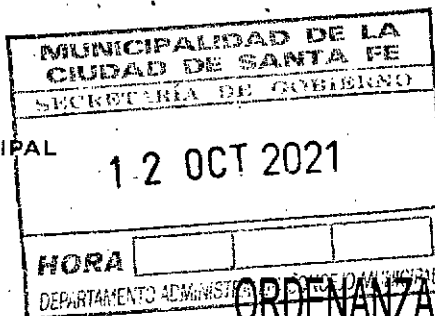
Art. 275º: Instalaciones de servicios en mal estado. Se considera una instalación en mal estado cuando, estando librada al uso o en funcionamiento, se encuentra en condiciones de peligrosidad latente, sea respecto de la seguridad en general como de la higiene. En estos casos, la autoridad de aplicación informará al área municipal competente para que efectúe las intimaciones y aplique en caso de corresponder las sanciones conforme la normativa vigente.

Art. 276º: Edificios o estructuras afectados por otro en ruinas u otros peligros. Cuando por causa de derrumbe o ruina de un edificio o estructura se produzcan resentimientos en los inmuebles linderos se practicarán, en caso de corresponder, los apuntalamientos necesarios como medida preventiva y transitoria hasta que se ejecuten las tareas de reconstrucción



MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA Nº **12783**

y/o demolición, eliminando la situación de peligro.

Cuando haya que efectuar un apuntalamiento que afecte a la vía pública, se dará cuenta a la autoridad de aplicación de modo inmediato.

En caso de que las raíces de un árbol sean las que afecte la estabilidad de un edificio, muro o estructura, la persona propietaria deberá denunciar la situación al organismo encargado de la infraestructura urbana para su intervención.

CAPÍTULO III

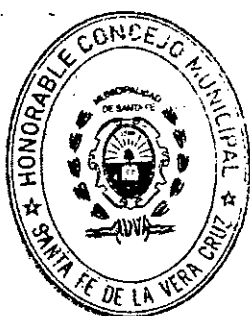
FISCALIZACIÓN DE OBRAS

Art. 277º: Fiscalización de obras. El Departamento Ejecutivo Municipal realizará inspecciones de conformidad a lo establecido por vía reglamentaria, con el objetivo de verificar que la ejecución de la obra se realice conforme a la normativa vigente y a los permisos de obra y/o autorización de obras otorgados. En caso de detectarse incumplimiento, será de aplicación lo dispuesto en el Art. 48º y siguientes.

Art. 278º: Inspección de obra y paralización. La Autoridad de Aplicación puede en los casos en que sea necesario preservar la seguridad pública, exigir la presentación de documentación probatoria del estado de lo edificado y de la calidad de los trabajos.

Art. 279º: Casos de siniestros y peligro de ruina. En caso de siniestro en obras existentes o en obras en ejecución, el Departamento Ejecutivo Municipal notificará al propietario que con asistencia técnica profesional, deberá tomar las medidas necesarias para evitar nuevos riesgos.

En este caso, cuando la persona propietaria no realice inmediatamente los trabajos, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá realizarlos por cuenta de aquellos y aplicar las sanciones que correspondan según lo establecido en la normativa vigente.

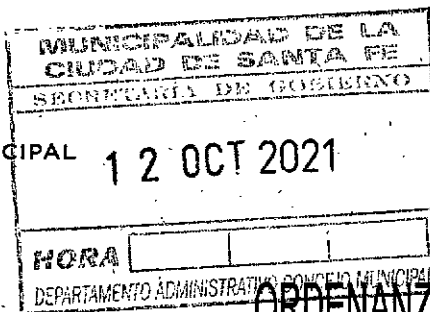


MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
PRESIDENTE
Honorable Concejo Municipal

2021 – Año del General Martín Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.



ORDENANZA Nº **12783**

Art. 280º: Demolición de obra en contravención y peligro de derrumbe. Sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá encomendar la demolición de toda obra o parte de ella cuando se encuentre comprometida la seguridad, higiene, habitabilidad, espacio público y/o el patrimonio y cuando exista peligro de derrumbe.

Se notificará a la persona propietaria acordando un plazo para la demolición, vencido el cual y de no haberse dado cumplimiento, sin justificación que amerite un plazo mayor, el Departamento Ejecutivo Municipal procederá a demoler y por cuenta de la persona infractora, según lo establecido por vía reglamentaria.

Art. 281º: Incumplimiento de la persona propietaria a conservar un edificio.

Cuando se compruebe el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimará a las correcciones necesarias, según lo establezca la Autoridad de Aplicación.

Art. 282º: Oposición de la persona propietaria a conservar un edificio. En caso

de oposición de la persona propietaria para cumplimentar con lo dispuesto en el artículo precedente la autoridad de aplicación podrá realizar los trabajos por Administración y a costa de aquél, sin perjuicio de las multas que pudieren corresponder.

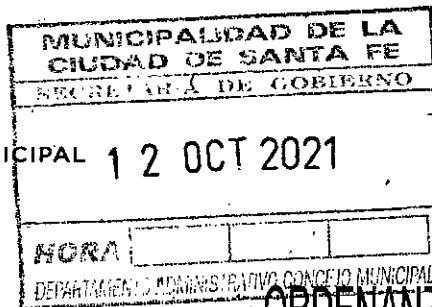
Art. 283º: Tareas permitidas en edificios contruidos, no conforme a la

normativa vigente. Todo uso o destino expreso de un edificio, instalación y/o predio, no conforme con las prescripciones de las normativas vigentes, podrá subsistir siempre que no sea ampliado, ensanchado, extendido, reconstruido, reformado o transformado. Sin embargo, se autorizarán obras para la conservación en buen estado del edificio y sus instalaciones que estén fundadas en razones de higiene o seguridad.



MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal

LEANDRO GONZÁLEZ
Residente
Honorable Concejo Municipal



ORDENANZA N° 12783

TÍTULO VI

DISPOSICIONES SUPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Art. 284°: Derogaciones normativas. Derógase las siguientes normas:

- a) Ordenanza N° 7.279, sus disposiciones complementarias y cualquier otra norma que se oponga a la presente;
- b) Ordenanza N° 12.448;
- c) Ordenanza N° 12257;
- d) Ordenanza N° 11.378;
- e) Art. 32° y la Observación 15 del Art. 41° de la Ordenanza N° 11.748;
- f) Ordenanza N° 8.714.

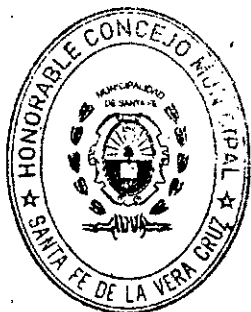
Art. 285°: Modificaciones normativas. Modifíquese el Art. 33° de la Ordenanza N° 11.748 del Reglamento de Ordenamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Art. 33°: Factor de Impermeabilización del Suelo: Es de aplicación en la totalidad de las parcelas urbanas. Representa el grado de impermeabilización o fracción de superficie no absorbente del lote. Es la razón entre la proyección, sobre un plano ideal a nivel +/- 0,00 del terreno, de la superficie cubierta construida más la superficie de solados o pavimentos y la superficie de la parcela.

Es una herramienta que tiene por objetivo contribuir a la mitigación del riesgo hídrico en conjunto con la instalación de dispositivos de regulación de excedentes pluviales, cintas verdes y terrazas verdes o cubiertas naturadas de conformidad a la normativa vigente.

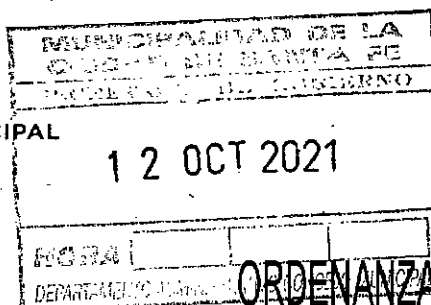
El Departamento Ejecutivo Municipal podrá admitir, en las parcelas comprendidas en los distritos C1, C2 del Área Central Primaria de la Ciudad, su consideración en el cálculo del volumen del retardador pluvial cuando no se pueda dar cumplimiento a este indicador.

En casos en que la superficie permeable considerada en el proyecto de



LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal

MATIAS MÜLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
2021 - Año del General Martín Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Ariel Roca
Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.



ORDENANZA N° 12783

obra sea mayor a la exigible por este indicador, dicho porcentaje podrá ser computado a los efectos de determinar un menor volumen del retardador.

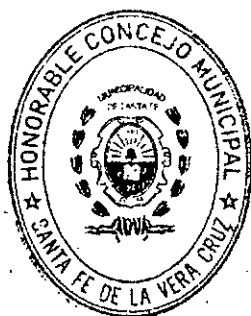
También podrá compensar la falta o insuficiencia de superficie absorbente generada por la aplicación del FIS, con la incorporación de Terrazas Verdes o Cubiertas Naturadas, siempre que esta no supere la altura de siete metros (7m) desde el nivel de suelo libre o la altura del inmueble lindero en el caso de tratarse de parcelas adyacentes o colindantes a obras patrimoniales."

Art. 286°: Disposiciones transitorias. La presente Ordenanza será aplicable a partir del 1° de marzo de 2022 para todas aquellas intervenciones edilicias que se encuadren dentro de los alcances establecidos en la presente.

Los trámites y solicitudes de permisos iniciados con anterioridad a la sanción de la presente norma continuarán su tramitación hasta su finalización bajo las exigencias de la Ordenanza N° 7.279. Los Permisos de Obra otorgados previo a la sanción caducarán a los cinco (5) años de su otorgamiento, pudiendo prorrogarse dicho término por única vez, acreditando avance de obra.

Los trámites y solicitudes de permisos iniciados en el período entre la sanción y la puesta en vigencia de la presente norma contarán con un plazo de doce (12) meses para la finalización del respectivo trámite.

Los Permisos de Obra aprobados en el período entre la sanción y la entrada en vigencia de la presente norma, contarán con un plazo de dieciocho (18) meses para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada a los fines del plazo establecido cuando se hayan materializado como mínimo el 50% de las obras completas de cimentación para lo cual se deberá dar aviso de iniciación de obra a la autoridad de aplicación. Asimismo, estos permisos contarán con un plazo

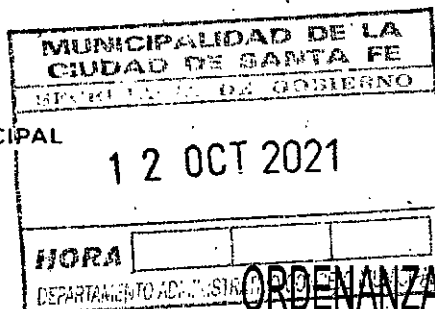


MANIAS MOLLER
SECRETARIO LEGISLATIVO

FANDRO HONZÁLEZ
Presidente

2021 - Año del General Martín Miguel de Güemes / Año del Centenario del Natalicio de Arica

Honorable Concejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe de la Vera Cruz.



ORDENANZA N° 12783

máximo de finalización de obra de tres (3) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente.

Los Certificados de Grandes Proyectos Urbanos vigentes se mantendrán hasta su vencimiento durante el cual se deberá iniciar la Solicitud de Permiso de Obra, posteriormente se deberá iniciar una nueva solicitud en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente.

Art. 287º: Reglamentación. El Departamento Ejecutivo Municipal, en un plazo no mayor a quince (15) días de promulgada la presente, convocará de manera ad hoc a la comisión creada en el Art. 6º a los fines de brindar asistencia en la elaboración de los proyectos de decretos reglamentarios necesarios para la aplicación de la presente.

Asimismo, con treinta (30) días de anticipación a la entrada en vigencia de la presente, el Departamento Ejecutivo Municipal deberá remitir los decretos reglamentarios al Honorable Concejo Municipal y publicarlos en la página web del Municipio en lugar destacado y en forma clara y accesible.

Art. 288º: El Departamento Ejecutivo Municipal deberá elaborar un plan de implementación administrativo que contemple la incorporación de los recursos humanos y tecnológicos necesarios para llevar adelante el proceso de puesta en vigencia del presente Código, de manera eficaz.

Art. 289º: Dispónese que el Departamento Ejecutivo Municipal elabore una propuesta para la identificación de zonas especiales de interés social, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 14º - inc. j) y en los Arts. 19º y 36º.

Art. 290º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, 28 de septiembre de 2021.-

MATIAS MULLER
SECRETARIO LEGISLATIVO
Honorable Concejo Municipal
2021 - Año del General Martín Miguel de Güemes - Año del Centenario del Natalicio de Ariel Ramírez



LEANDRO GONZALEZ
Presidente
Honorable Concejo Municipal
Expte. DE-1210-01723110-1 (N)

12-10-21

PROMULGADA POR DECRETO N°: 00334
FECHA: 12-10-2021
DEPARTAMENTO LEGISLACIÓN MUNICIPAL